

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

COMMUNE DE

SAINT-QUAY-PERROS

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

P.L.U. approuvé le :	26 février 2010
Modification n°1 approuvée le:	12 juillet 2013
Modification n°2 approuvée le:	24 février 2016
Modification n°3 approuvée le:	28 juin 2017
Modification n°4 approuvée le:	12 décembre 2017
Modification n°5 approuvée le:	22 avril 2025

SOMMAIRE

1. **PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES QUALITES DU SITE**.....p 3
2. **LE DEVELOPPEMENT DE LA FONCTION RESIDENTIELLE**.....p 4
 - INTEGRER LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER
 - REpondre AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET ASSURER LA MIXITE SOCIALE
 - INTEGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION DU FUTUR QUARTIER POUR OFFRIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE AUX HABITANTS
3. **LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES ZONES A URBANISER**.....p 10
 - SECTEURS 1AU1, 1AU5, 2AU2 ENTRE LA ZAC DE KERTANGUY ET KERLIVIEC
 - SECTEUR 1AU2 DE ROUDOUANTON
 - SECTEUR 1AU3 DE DOUAR NEVEZ
4. **LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES**.....p 18
5. **AMENAGEMENT DE L'ESPACE, DEPLACEMENTS, ET EQUIPEMENTS**.....p 21
 - L'AMENAGEMENT DE LIAISONS DOUCES (PIETONS/2 ROUES)
 - LES AMENAGEMENTS DE VOIRIE ET DES ESPACES PUBLICS

Les **orientations d'aménagement** exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

L'article L123-1 du Code de l'Urbanisme précise que : « Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Les orientations d'aménagement peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Sur SAINT QUAY-PERROS, les orientations d'aménagement ont pour but de préciser les options du P.A.D.D. sur les thèmes suivants :

- la préservation et mise en valeur de l'environnement et du patrimoine,
- l'habitat,
- les activités économiques,
- l'aménagement de l'espace, déplacements, ou équipements.

Sur les développements urbains, les choix de la municipalité se portent sur :

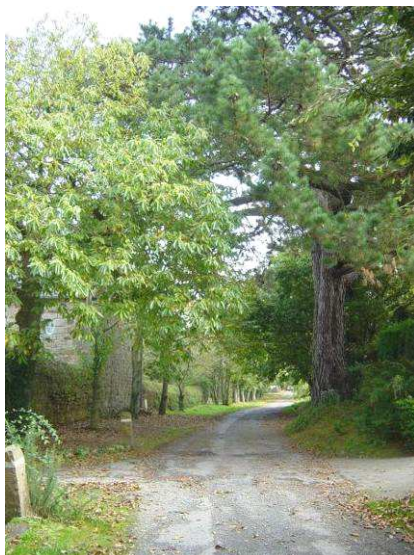
- le développement de l'essentiel de l'habitat au centre-bourg.
- le renforcement des pôles d'activités aux abords de la RD 788.

1. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES QUALITES DU SITE :

Concernant le patrimoine environnemental, la collectivité, consciente du potentiel qu'il représente pour son attractivité, a souhaité s'engager, au travers du PLU, dans une politique active de préservation et de mise en valeur de son site. Cela se traduit réglementairement par :

- ↗ un développement du zonage N, principalement en bordure du réseau hydrographique, et dans les zones humides précédemment classées en zone Urbaines ou A Urbaniser,
- ↗ un renforcement des espaces boisés classés : de 25,83 ha au P.O.S. à 43,58 ha au P.L.U., soit 9,2% du territoire,
- ↗ un repérage des éléments les plus significatifs du patrimoine architectural communal, assorti d'une interdiction de démolition et de prescriptions réglementaires introduites à l'article 11,
- ↗ un repérage des talus et haies bocagères,
- ↗ le classement de 2 linéaires de talus : il s'agit de l'allée de Keringant et du GR 34 aux abords de l'allée couverte.
- ↗ la création d'un espace boisé de 20 m de large au droit du manoir de Keringant.
- ↗ la préservation du panorama sur la baie de Perros-Guirec.

Ces dispositions ont pour objectif de préserver l'ambiance et l'identité de la commune au travers de ses éléments les plus remarquables.



2. LE DEVELOPPEMENT DE LA FONCTION RESIDENTIELLE :

Concernant les développements urbains liés à l'habitat, les choix de la municipalité se portent à la fois :

- sur le développement de l'habitat au bourg,
- sur le confortement de deux pôles bâtis desservis en assainissement collectif et par un futur carrefour sécurisé qui sera réalisé dans le cadre de l'aménagement de la RD 788.

Globalement, les principes d'aménagement de ces différents secteurs s'appuient sur 3 principes traduits pour partie au règlement de zone et pour partie dans les schémas d'aménagement de principe présentés ci-après.

Ces principes d'aménagement s'appliquent à l'ensemble des zones à urbaniser, pour lesquels un projet d'ensemble est demandé, mais il est également utile de s'y référer pour tout projet en zone urbaine.

INTÉGRER LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER

Pour intégrer un futur quartier dans son environnement paysager, il est indispensable de prendre en compte les spécificités du site : prise en compte de la configuration parcellaire, maintien des talus, boisements et arbres isolés de qualité qui peuvent exister, maintien ou création d'une lisière bocagère entre la limite de l'agglomération étendue et la zone agricole ou naturelle, prise en compte de la topographie pour limiter les terrassements et un ruissellement trop important, préservation des vues existantes sur la campagne ou le clocher, prise en compte des chemins éventuels existants, etc.

Plus précisément, les projets d'aménagement des zones AU devront indiquer et/ou prévoir :

- ↗ Les conditions de desserte du secteur,
- ↗ Des liens et transitions paysagés avec l'espace naturel,
- ↗ Le maintien des plantations existantes,
- ↗ Des clôtures de qualité,
- ↗ Des espaces communs paysagés,
- ↗ Des liaisons piétonnes sécurisées au sein du secteur et en direction du reste de la commune.

▪ **Préserver l'ambiance locale :**

De façon générale, il semble important de garder, pour l'aménagement des futurs quartiers, une **ambiance « rurale » en harmonie avec le paysage local** et l'ambiance de la tâche agglomérée.

Dans ces conditions, il est souhaitable que l'urbanisation respecte la typologie locale, aussi bien du point de vue du traitement des espaces publics et des voiries, que du bâti et des clôtures. Par exemple, les voies de desserte ne devront pas être dimensionnées comme des voiries urbaines, les clôtures végétales (talus plantés ou haies) devront être privilégiées, les constructions devront privilégier les volumes simples.



▪ **Le traitement des clôtures :**

Les clôtures arrêtent le regard, lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement les espaces, protègent l'intimité, coupent les vents. Cependant, l'édification d'une clôture dépasse l'intérêt privé lorsqu'elle participe à un ensemble qui délimite les voies, places ou franges de l'urbanisation. Pour préserver la qualité des espaces urbains ou la créer dans les futurs quartiers, il est nécessaire de se conformer à certaines exigences.

En effet, bien souvent aujourd'hui, l'édification des clôtures introduit une confusion de hauteurs, de matériaux, ou d'aspects (dessins ou formes fantaisistes) ; alors qu'au contraire, il faut **rechercher une unité** avec l'existant, afin de s'intégrer le plus discrètement dans le paysage (qu'il soit urbain ou rural).

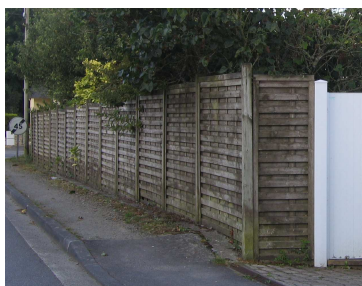
En **zone urbaine**, l'important est de respecter une unité de hauteur avec les clôtures voisines et d'employer des matériaux de qualité, en privilégiant les matériaux traditionnels et naturels : pierre, bois, enduit à la chaux, grilles métalliques. A ce titre, il faut se garder de croire que certains matériaux (de type matières plastiques) sont pérennes : même s'ils nécessitent un entretien limité (lavage) leur durée de vie ne peut égaler les matériaux traditionnellement utilisés (sans parler de leur aspect « clinique » dû à leur couleur blanche criarde).

Il est souvent utile, dans une commune péri-urbaine comme Saint-Quay-Perros, où la présence végétale est forte, d'accompagner ces dispositifs « en dur » d'éléments végétaux. En effet, le végétal atténue l'aspect hétérogène et froid des clôtures.

En **zone rurale**, les clôtures végétales sont indispensables car elles constituent la transition avec le paysage environnant. Elles peuvent s'accompagner d'un grillage (vert de préférence pour se fondre ainsi dans la végétation) ou d'un muret de soubassement qui assure immédiatement le « clos ».

Dans le cas de haies, il vaut mieux mettre en œuvre des compositions d'essences variées. En effet, les plantations répétitives nécessitent plus d'entretien, présentent un aspect trop artificiel et vieillissent mal.

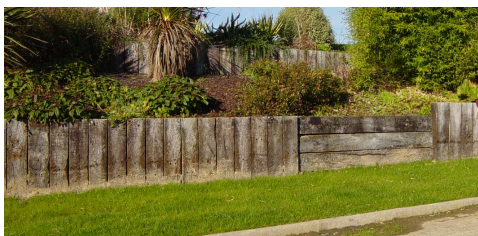
Au contraire, les haies libres permettent d'alterner feuillage persistant et caduc, de décaler les périodes de floraison, de limiter les périodes de taille, etc... Pour le choix des essences, on peut se référer à la liste de plantations jointe en annexe du PLU.



Exemples de dispositifs à éviter



Exemples de dispositifs à favoriser



RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET ASSURER LA MIXITÉ SOCIALE

Pour répondre à ces objectifs, les projets d'aménagement des zones à urbaniser doivent intégrer les préconisations suivantes :

▪ **Un nombre minimum de logements à réaliser, avec une typologie de logements diversifiée :**

La notion de densité a été introduite dans le P.L.U. Pour limiter l'étalement urbain sur les espaces agricoles et naturels, chaque zone AU devra accueillir un minimum de logements (cf schémas d'aménagement et règlement).



La densité demandée est modulée en fonction de la localisation des zones. Ainsi, la partie la plus proche du centre-bourg sera la plus dense, avec une typologie de logements diversifiée : en complément de logements individuels, des logements en bande ou collectifs. Tandis que les espaces situés en dehors de l'agglomération pourront accueillir une densité moindre, sous la forme par exemple d'habitations individuelles.



▪ **Un pourcentage minimum de logements sociaux :**

Pour que tous types de ménages puissent se loger à SAINT QUAY-PERROS, un projet d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, devra intégrer un nombre minimal de logements sociaux.

Pour types de « logement à caractère social » existent notamment :

- le logement construit et géré par un bailleur social,
- le logement locatif communal,
- le logement locatif conventionné, construit (ou rénové) directement par les particuliers ou par un autre aménageur.



INTEGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION DU FUTUR QUARTIER POUR OFFRIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ AUX HABITANTS

Les projets d'aménagement des zones à urbaniser devront prévoir :

- ✧ La préservation et la valorisation des éléments paysagers du site (sentiers, haies, talus, boisements, vues...),
- ✧ Une hiérarchisation du gabarit des voies et la prise en compte des déplacements doux,
- ✧ Une gestion raisonnée du stationnement, avec par exemple la réalisation d'aires de stationnement collectives, perméables et paysagées,
- ✧ La récupération et la gestion alternative des eaux pluviales,
- ✧ La localisation des points de collecte sélective,
- ✧ L'orientation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement,
- ✧ L'intégration de la notion de construction environnementale, au travers par exemple du cahier des charges du lotissement.

▪ Des infrastructures routières adaptées au contexte rural :

Pour chaque zone, des accès sont proposés sur le plan de zonage. Il est en effet essentiel d'assurer des connexions au réseau viaire existant et limiter les voies en impasse afin d'éviter des allongements de parcours, donc une utilisation accrue de l'automobile.

Le tracé des voies sera conçu de manière à s'appuyer sur la trame bocagère existante lorsque cela est judicieux, ce qui facilitera la préservation de ces éléments tout en apportant une qualité paysagère au quartier. Il prendra également en compte le relief et l'orientation, de manière à privilégier des voies perpendiculaires à la pente et facilitant un découpage de lots en cohérence avec l'exposition par rapport au soleil.

D'autre part, pour éviter l'enclavement du quartier et des terrains situés à l'arrière de celui-ci, certaines réservations doivent être prévues pour assurer les liaisons futures (piétonnes ou automobiles) vers d'éventuels nouveaux lotissements et équipements.

Les déplacements doux doivent aussi trouver leur place dans les nouveaux aménagements, dans le cadre des nouvelles voiries mais parfois également en site propre (emprise exclusivement affectée aux piétons et vélos). Pour favoriser leur fréquentation, il est important de prévoir des liaisons au plus court entre le futur quartier et les pôles d'intérêt du bourg.

La voirie doit impérativement être hiérarchisée, de manière à distinguer les voies principales des voies secondaires. Cette hiérarchisation est importante car elle facilite l'orientation et appelle à une vigilance accrue du fait d'un séquençage de la voirie (pas de traitement systématique).

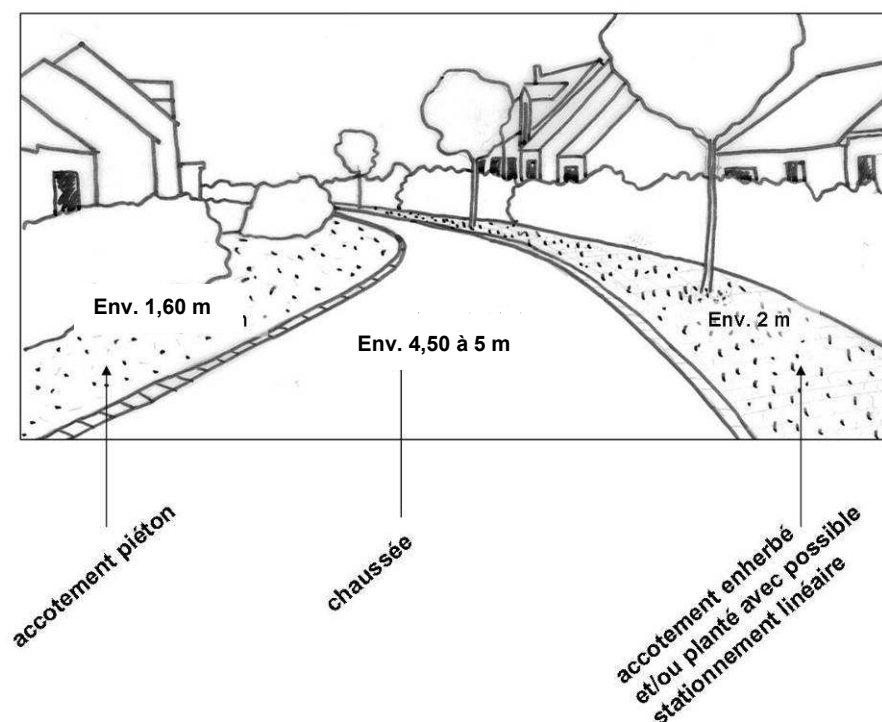
Par ailleurs, le traitement de voirie doit être à l'image de la commune. L'affirmation de la ruralité doit transparaître dans l'organisation spatiale et paysagère des futures zones d'habitat. Dans cette idée, plusieurs gabarits sont proposés (à respecter dans l'esprit) :

Voirie principale structurante :

- Une chaussée d'une largeur comprise entre 3,5 m et 5 m sans trottoirs (le trottoir étant caractéristique de la ville) ;
- une délimitation chaussée/bas-côté au moyen d'une bande pavée ou d'un caniveau, éventuellement complété d'un balisage réfléchissant pour la vision nocturne ;
- un accotement d'environ 1,60 m de large destiné à la circulation piétonne (1,40 m minimum pour assurer l'accessibilité au Personnes à mobilité réduite) ;
- Dans certains cas, un éventuel second accotement d'environ 2 m de large, pouvant être enherbé ou planté de végétaux locaux et/ou être utilisé pour du stationnement linéaire (stationnement sur dalles gazon par exemple) ;
- un éclairage public simple, discret et économe par des mâts d'une hauteur limitée à 4 mètres ou par des bornes lumineuses.



Exemple de stationnement enherbé



Voirie secondaire :

- Une chaussée partagée d'une largeur maximale de 4,80 m, ce qui signifie qu'elle est empruntée à la fois par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos.
- Eventuellement, un caniveau central qui affirme le caractère partagé de la rue.



Exemples de chaussée partagée

▪ **Une gestion des eaux pluviales mutualisée :**

Lorsqu'ils doivent être aménagés au sein des zones A Urbaniser, les dispositifs de gestion des eaux pluviales aériens, via un réseau de fossés, noues et bassin de rétention sont à privilégier. Noues¹ et bassins doivent être paysagés (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante : elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux notamment, car ils sont souvent à sec.

La limitation de l'imperméabilisation des sols est souhaitable, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc.)

De manière générale, c'est ainsi la mutualisation de la gestion des eaux pluviales qui doit être recherchée : mutualisation des usages (rétention, valeur paysagère, espace de jeux, récupération), et des usages (dispositifs collectifs).

¹ Une noue est un fossé peu profond et large qui recueille l'eau, soit pour l'évacuer, soit pour l'évaporer ou l'infiltrer sur place.

En ce qui concerne la récupération des eaux pluviales, les dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 doivent être respectées.

Exemple de bassin de rétention demandé



Exemple de noue



Exemple de noue

▪ **Un découpage en lots judicieux pour une implantation optimale des constructions :**

Le découpage des terrains en lots, en particulier lorsque ceux-ci présentent une surface limitée, doit privilégier les formes rectangulaires orientées Nord/Sud. Cette forme favorise en effet une implantation de l'habitation au Nord du lot et ouverte sur le jardin au Sud pour un ensoleillement optimal, à la source d'économies d'énergie et d'un confort de vie.

L'implantation des constructions devra rechercher un effet « rue » : implantation en mitoyenneté, et à l'alignement lorsque cela est possible pour les terrains accessibles par le Nord.

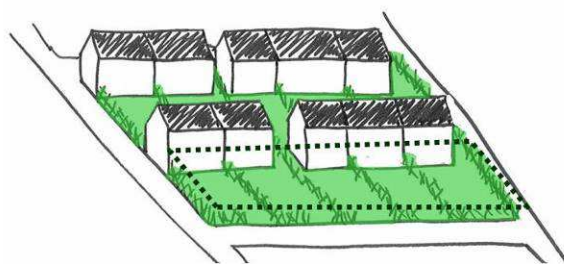
Cette implantation présente de nombreux intérêts :

- Elle structure le tissu urbain en respectant la typologie de maisons de bourg très présente à Saint Quay.
- Elle dégage un espace d'agrément réellement utilisable (jardin, extension ultérieure, etc.) et perçu (les jardins des voisins se situent dans le prolongement) maximal.
- Elle limite les vis-à-vis et favorise donc une plus grande intimité des lots.



L'implantation « aléatoire » des constructions rend très présentes les maisons voisines: multiples vis-à-vis, jardin rétréci par la présence de constructions à proximité.

L'implantation en milieu de parcelle morcelle le jardin, ce qui en limite les usages et donne l'impression de disposer d'un petit terrain.



L'alignement des constructions évite les vis-à-vis.

L'implantation au Nord de la parcelle permet à la maison de s'ouvrir sur le jardin au Sud. Le jardin, dont la taille est optimisée, s'insère dans un ensemble et donne l'impression d'un plus grand terrain.

▪ **Promouvoir une architecture bio-climatique :**

Il s'agit de sensibiliser les futurs porteurs de projet, faire évoluer les modes de vie et de développer tous les moyens de retrouver un équilibre environnemental notamment en limitant l'empreinte écologique des futurs logements.

Cette démarche peut être engagée à plusieurs niveaux : national, régional mais aussi local au travers du permis d'aménager du lotissement qui peut, au travers de son cahier des charges, demander l'utilisation de certains matériaux (bio-briques, bois), la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales, de dispositifs d'économie d'énergie (ventilations double flux) ou de développement des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques)...



3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES ZONES A URBANISER :

Pour répondre aux besoins en terrain à bâtir évalués autour de 120 logements, le P.L.U. prévoit la délimitation de plusieurs zones à urbaniser qui se développent à l'Ouest du noyau urbain originel ; le développement de l'agglomération à l'Est étant limité par la RD 788. Deux pôles secondaires de développement se situent au niveau de Roudouanton et de Douar Nevez.

Les terrains susceptibles d'être urbanisés sont classés en zone 1AU et 2AU. Chacune de ces opérations concerne plusieurs parcelles et/ou des parcelles importantes ce qui nécessite une opération groupée, avec les contraintes réglementaires que cela engendre (plan d'aménagement global, permis d'aménager, dossier loi sur l'eau, etc...).

Les schémas suivants correspondent à des aménagements possibles des zones à urbaniser. Les principes qu'ils présentent sont à respecter « dans l'esprit ».

SECTEURS 1AU1, 1AU5, 2AU2 ENTRE LA ZAC DE KERTANGUY ET KERLIVIEC

Ce secteur de 5,57 ha s'étend en continuité à l'Ouest de la ZAC de Kertanguy, aujourd'hui presque terminée. Ce secteur s'étend en longueur entre l'école A. Jacquard au Nord et le site d'Intermarché au Sud.

Cette situation géographique privilégiée et le souci de rationaliser l'utilisation du sol sur une commune de moins de 500 ha suggère un programme plus dense que les opérations réalisées ces 10 dernières années.

Ainsi, la collectivité y envisage la réalisation d'environ **88 logements, dont 20% de logements sociaux**. Le nombre de logements pourra légèrement être revu à la baisse si les contraintes techniques l'imposent (surface de rétention, raccordement à l'assainissement, etc...). Enfin, un des objectifs majeurs étant de proposer une typologie diversifiée de logements par secteur et éviter ainsi le seul développement de l'habitat individuel, ces logements pourront se répartir, à titre indicatif, de la façon suivante :

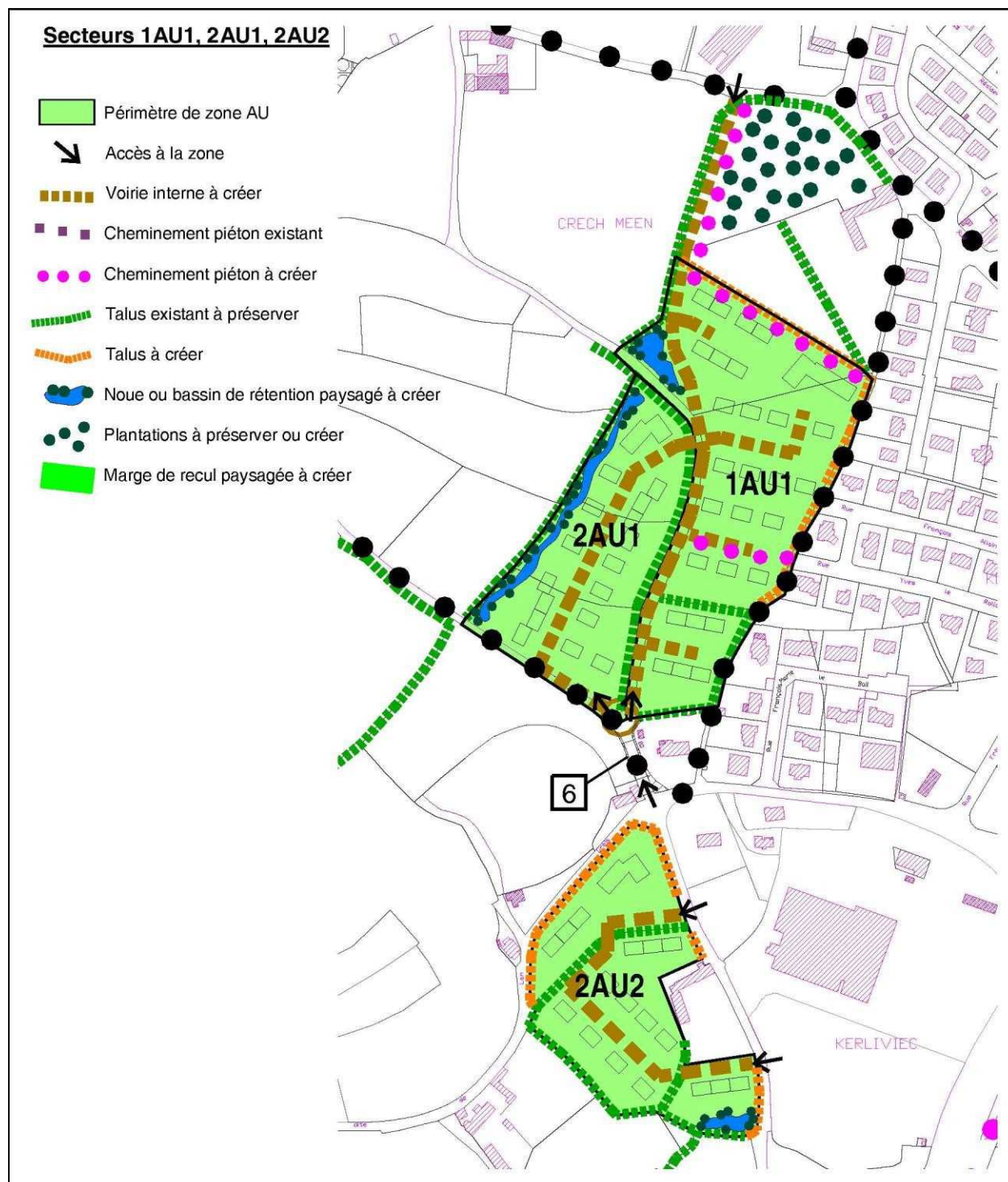
Le secteur 1AU1 (2,55 ha) accueillera au moins 40 logements : il proposera une part de logements individuels et une part de logements individuels en bandes ou intermédiaires.

Le règlement de cette zone prévoira une part de logements individuels en mitoyenneté.

Le secteur 2AU2 accueillera au moins 24 logements : il proposera une part de logements individuels et une part de logements individuels en bandes ou intermédiaires.

Le règlement de cette zone prévoira une part de logements individuels en mitoyenneté.





Les dispositions relatives à la zone 2AU1 présentées dans le schéma ci-dessus ne s'appliquent plus, elles sont remplacées par les dispositions exposées ci-après suite à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone devenue 1AU5.

SECTEUR 1AU5**1) ENJEUX D'AMENAGEMENT**

- Limiter les incidences environnementales du futur projet via la maîtrise des rejets, la préservation des talus, haies arbustives et arbres et la bonne intégration paysagère du futur projet situé à l'interface entre l'agglomération et la zone rurale.
- Valoriser la vue sur le vallon du Kerduel et la préservation de l'identité bocagère du site, pour un cadre de vie de qualité.
- Préserver le chemin de Nero Glas en voie douce.
- Gérer l'espace de façon économe et répondre aux besoins en logements : optimisation de l'espace dans la composition urbaine, mixité sociale et typologique, innovation de l'offre en logements, etc.

2) PROGRAMMATION

Echéancier	Court terme
Vocation	Habitat
Superficie	1,45 ha
Densité	30 à 45 logements par hectare
Nombre de logements à créer	43 à 65
Nombre minimum de logements sociaux à créer	20% du nombre total de logements

3) PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

- Accès viaire à aménager face à l'accès existant au quartier de Crec'h Min. L'emprise des voiries sera limitée au maximum et les voies partagées seront privilégiées sur les sections supportant une circulation limitée.
- Déplacements doux à inciter en créant un maillage de liaisons douces connecté aux chemins existants en limite nord, sud et est du site.
- Tronçon sud du chemin de Nero Glas (rue Gabrielle Tréanton) à aménager et sécuriser pour l'adapter à la circulation à venir, avec le carrefour du Run à traiter.

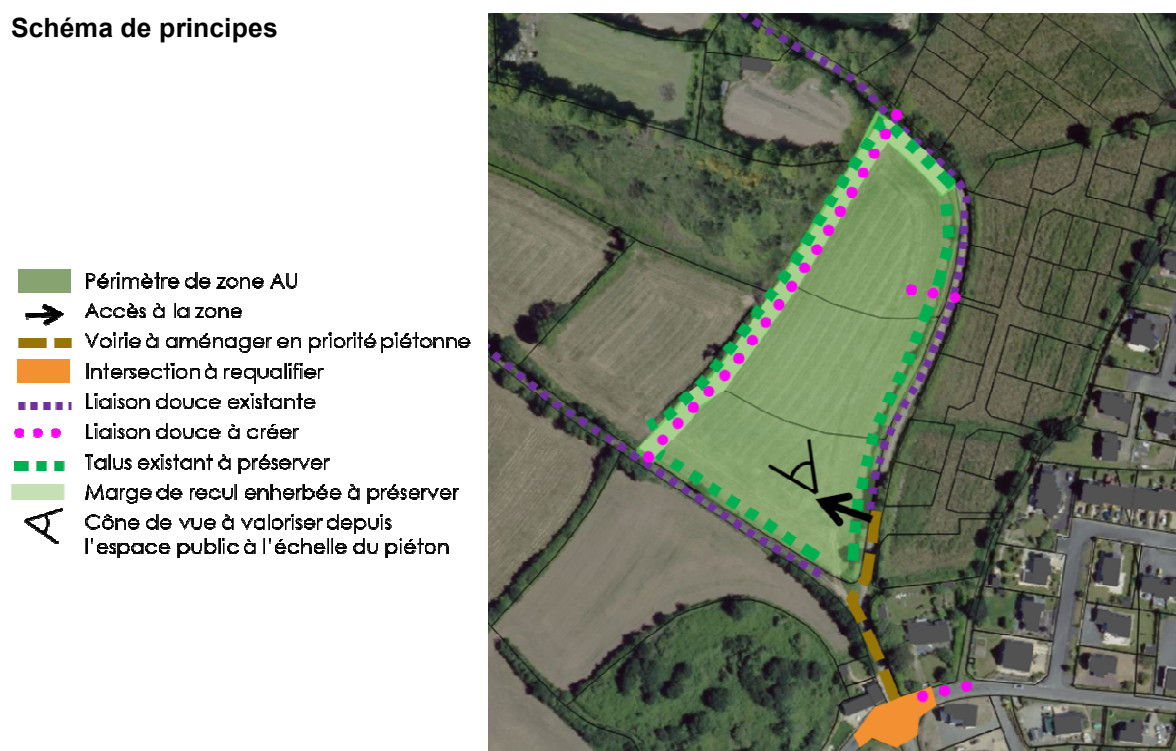
4) PRINCIPES URBANISTIQUES ET ARCHITECTURAUX

- Le site est destiné à une opération d'habitat et d'activités compatibles qui devra présenter une typologie de logements diversifiée comportant :
 - Plus de 50% de logements semi-collectifs ou collectifs.
 - Un ilot destiné à de l'habitat innovant, adapté aux enjeux du changement climatique et à la résilience (habitat réversible, hameau léger, habitat bioclimatique, écoquartier, habitat inclusif, etc.)
 - Un ilot destiné à du logement individuel ou individuel groupé.
 - 75% de logements présentant une typologie de T3 ou moins.
- Les logements semi-collectifs ou collectifs ne devront pas dépasser 3,5 niveaux (rez-de-chaussée + 2 étages + combles ou attique). L'habitat léger ne devra pas dépasser 2,5 niveaux (rez-de-chaussée + étage + combles). Les autres logements ne devront pas dépasser 3 niveaux (rez-de-chaussée + 2 étages).
- Des formes urbaines libres pourront être proposées mais devront veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La mobilisation de matériaux biosourcés est à privilégier.

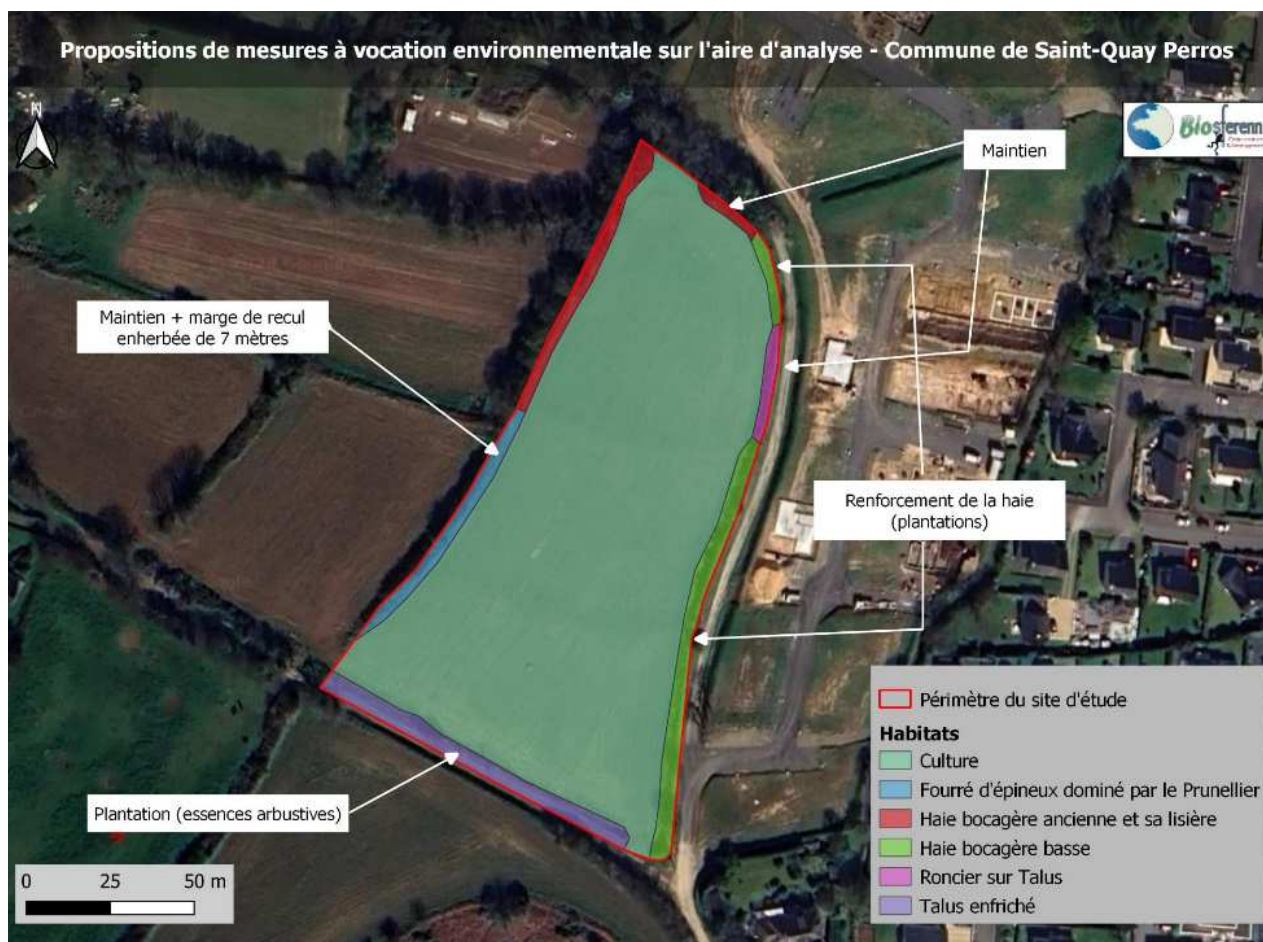
5) PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Préserver les haies nord et ouest à enjeu écologique fort pour la faune : maintien des haies et mise en place d'une marge de recul enherbée inconstructible de 7 m de large pouvant supporter une liaison douce perméable, intégration dans le domaine public sur une largeur minimale d'environ 4m, aucune coupe d'entretien en période de nidification (éviter mars à août de chaque année).
- Renforcer la fonctionnalité écologique des autres lisières du site en s'appuyant sur les talus et éléments existants: maintien, renforcement et plantations pour diversifier les strates végétales et mettre en place des barrières mécaniques pour éviter les effets de prédation des espèces domestiques via la plantation d'arbustes bas épineux (cf liste de végétaux du bocage en annexe du règlement du PLU).
- Proposer un positionnement des logements adapté au site :
 - Habitat innovant au nord en raison de son incidence environnementale plus limitée
 - Habitat collectif ou semi-collectif au sud où les enjeux environnementaux sont plus faibles et l'impact paysager vis-à-vis des riverains moindres, avec plantation d'arbres aux abords pour favoriser son insertion paysagère.
- Mettre en valeur le cône de vue vers le vallon de Kerduel depuis l'accès au site.

Schéma de principes



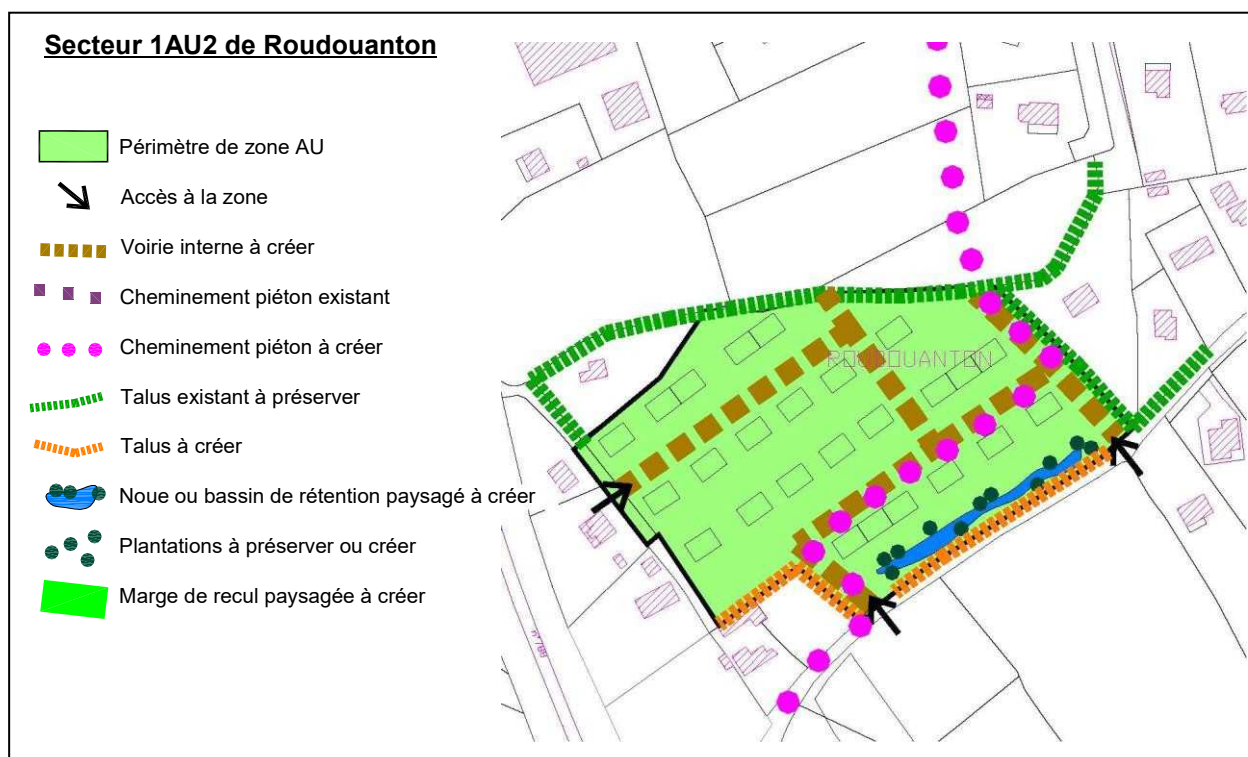
Mesures environnementales à respecter



SECTEUR 1AU2 DE ROUDOUANTON

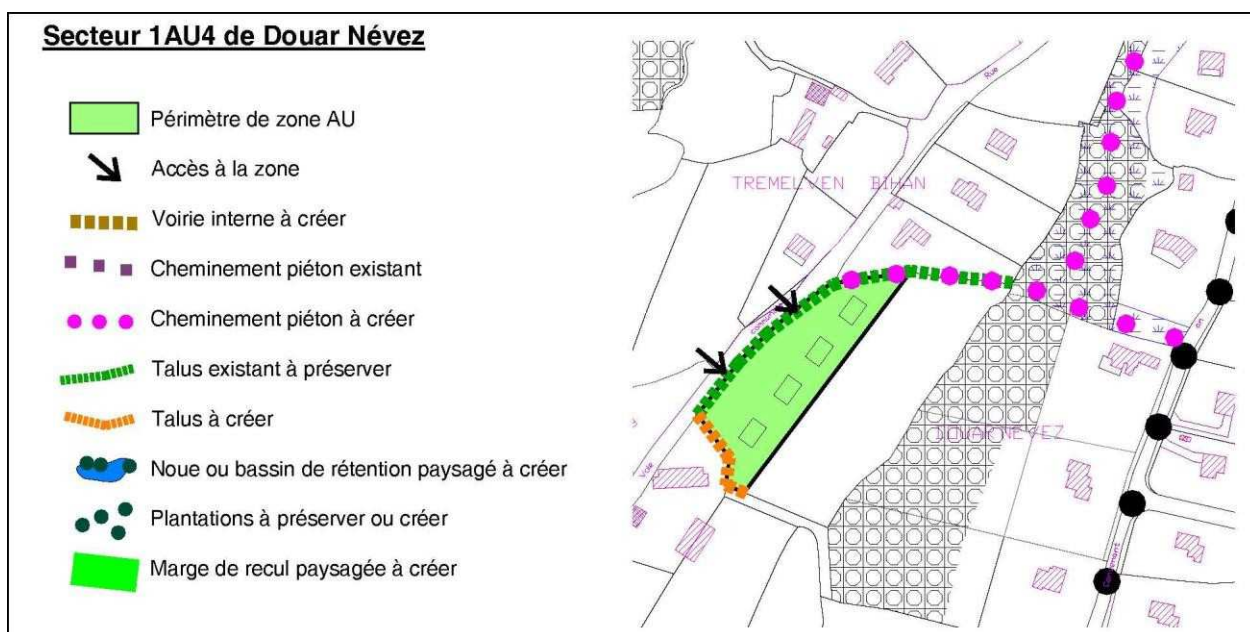
Ce secteur d'environ 1,86 ha est actuellement limité de part et d'autre par du bâti. Il s'insère donc dans un secteur déjà urbanisé et desservi par les réseaux (y compris l'assainissement). De plus, l'aménagement d'un futur rond-point au Nord doit permettre une desserte aisée et sécurisée de ce futur quartier destiné à accueillir un **minimum de 24 logements, dont 20% de logements sociaux**, pour une surface moyenne de lots de 600 m²: Les logements se répartiront entre habitat individuel et habitat en bande (pour les 5 logements sociaux par exemple).

La réalisation de logements sous forme de petits collectifs peut cependant être envisagée dans ce secteur à condition d'assurer une bonne intégration paysagère aux futures constructions.



SECTEUR 1AU3 DE DOUAR NEVEZ

Il s'agit d'une parcelle d'environ 0,4 ha, située en dent creuse le long de la VC 7 sur laquelle au moins **4 logements individuels**, sur des parcelles d'environ 950 à 1000 m², sont envisagés. Ces constructions viendront compléter l'urbanisation existante qui s'est développée de façon linéaire sur de grandes parcelles. Afin de préserver le caractère végétal du secteur (les talus plantés existants de part et d'autre de la voie masquent les constructions actuelles), seuls 2 accès sur la voie pourront être créés (accès groupés par 2). Les clôtures végétales seront à privilégier. Ce secteur peut être desservi par le réseau d'assainissement collectif.



L'ensemble des zones AU, si elles sont toutes ouvertes progressivement à l'urbanisation, dégageront une capacité d'accueil d'environ 122 logements : 74 en zones 1AU et 48 en zones 2AU. Cette offre correspond exactement aux besoins estimés, mais ne permet pas d'assurer une certaine fluidité du marché ni de prendre en compte les éventuels blocages fonciers.

4. LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES :

Sur la commune de SAINT QUAY-PERROS, **deux pôles à usage d'activités pourraient être étendus** : il s'agit des pôles de Keringant et de Ker Noël/Keragat.

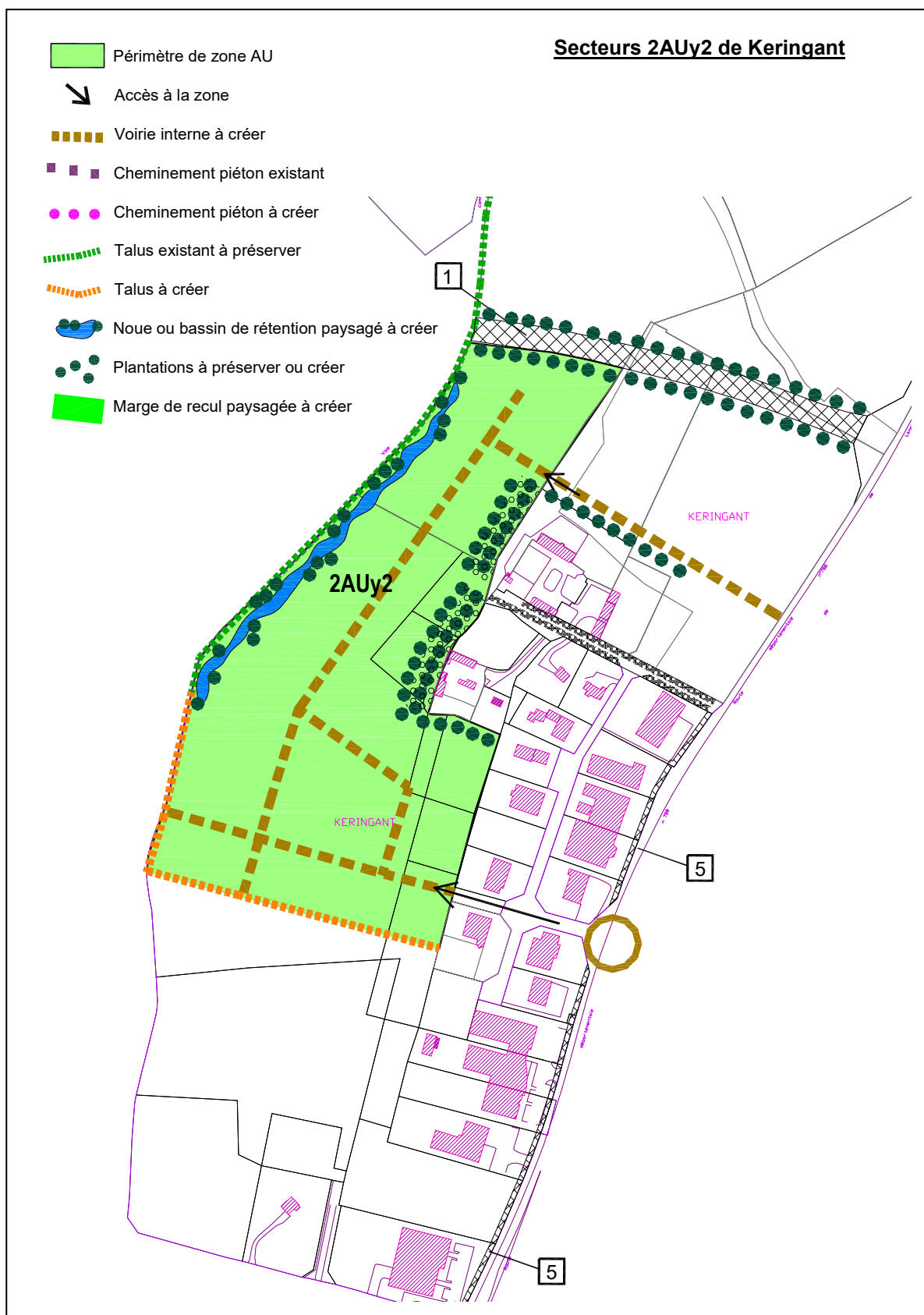
Ces zones commerciales et artisanales ont vocation à se développer en s'appuyant sur leur position géographique : en limite des zones d'activités de la Ville de Lannion (Pégase), et le long de la RD 788, axe structurant de Lannion à Perros.

Dans un souci de revalorisation et redynamisation, la commune souhaite dans un premier temps que la zone existante de Keringant, relativement ancienne, soit requalifiée afin de revaloriser l'entrée de Saint Quay.

Le projet d'extension du site de Keringant, aujourd'hui à l'étude au niveau communautaire, s'étend sur un près de 9,5 ha, en second jour de la zone actuelle (qui s'étend de la limite communale Sud au futur contournement Nord de Lannion). Ce projet, potentiellement visible de ce futur axe de déplacement, doit dans ces conditions intégrer un certain nombre d'orientations d'aménagement afin de prendre en compte le paysage actuel et futur ainsi que les impacts environnementaux, notamment par la réflexion sur les thématiques suivantes :

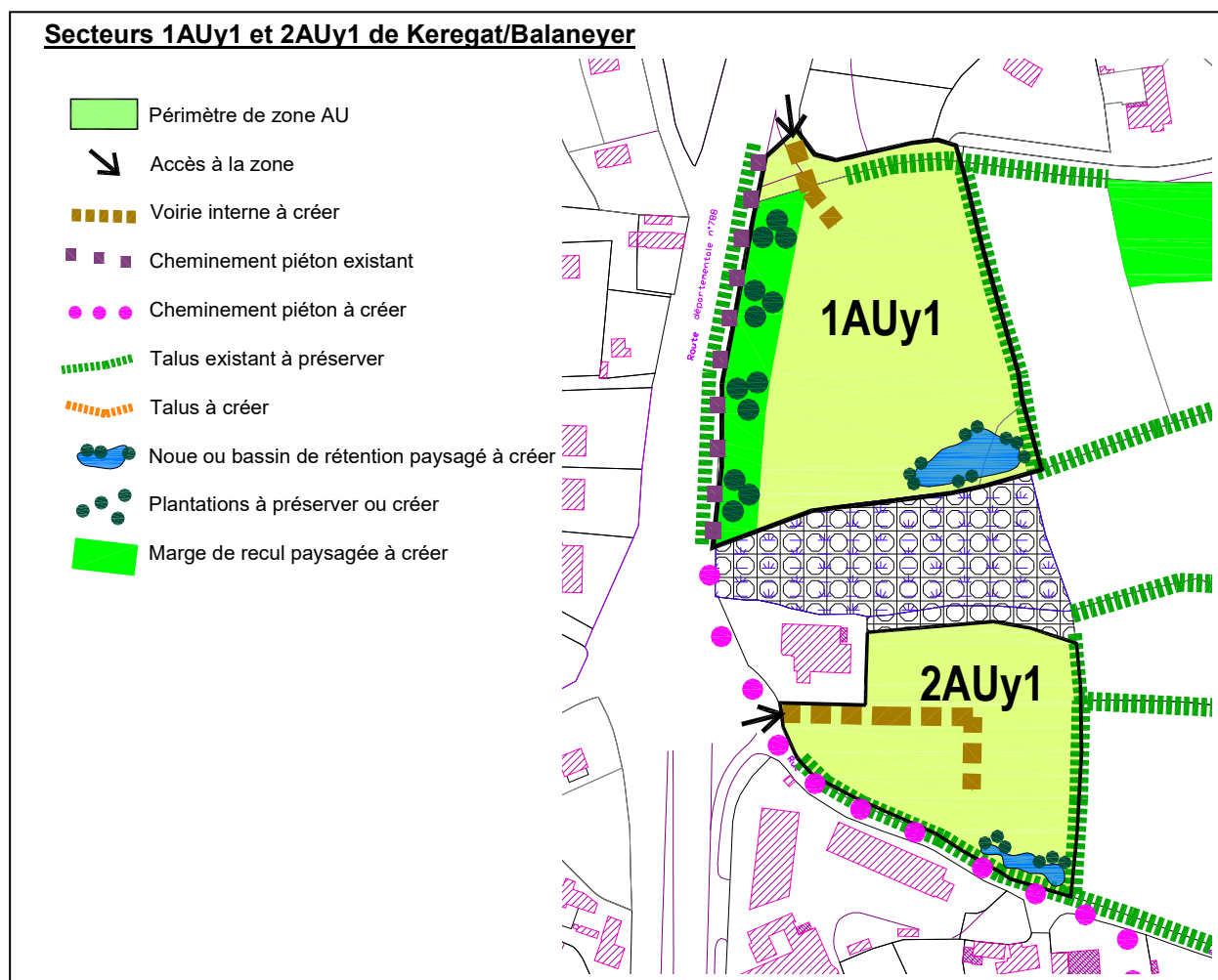
- l'intégration paysagère de la zone par la préservation des éléments de paysage existants ou par la mise en place de plantations nouvelles,
- la préconisation d'espèces végétales locales,
- la préservation des chemins existants,
- la mise en place d'espaces paysagers « tampons » entre la zone existante et future, les habitations et le patrimoine existants, notamment en lisière de la zone UCp et du manoir de Keringant,
- la préservation des zones humides et d'un périmètre non urbanisé autour de ces zones humides,
- la gestion des eaux usées,
- la gestion des eaux pluviales par des noues et fossés raccordés à des bassins de rétention paysagers,
- la préservation des paysages par l'encadrement des possibilités de construction et d'aménagement des futures parcelles à bâtir, notamment pour ce qui concerne le traitement des limites de terrains,
- la mise en place de points déchets.





Parallèlement, la commune de SAINT QUAY-PERROS est concernée par l'**extension du pôle de Keregat/Balaneyer**. Il s'agit d'une zone (1AUy1) sur laquelle était prévue la création d'un karting couvert (cf procédure de révision simplifiée approuvée en juillet 2007). Malgré l'abandon de ce projet, d'autres opérateurs se sont montrés intéressés par le site qui se retrouve aujourd'hui en vente. La vocation artisanale et commerciale du secteur est donc maintenue. Enfin, le secteur situé au Sud (2AUy1) permettra de conforter, à plus long terme, ce pôle d'activités autour d'un futur giratoire. Il est à noter que la zone boisée humides située entre les deux sites restera préserver ce qui explique qu'aucune liaison n'est prévue entre les deux zones.

Dans tous les cas, les sites artisanaux et commerciaux se développant le long de la RD 788, leur extension (et requalification) est en partie conditionnée par le projet d'aménagement de la RD 788 mais également par le projet de création de la rocade Nord de Lannion.



5. AMENAGEMENT DE L'ESPACE, DEPLACEMENTS, ET EQUIPEMENTS :

L'AMENAGEMENT DE LIAISONS DOUCES (PIETONS/2 ROUES)

L'objectif est de **favoriser les liaisons douces** (piétons et 2 roues) **et les sécuriser** tout en reliant les différents équipements du bourg. C'est pourquoi, chaque schéma d'aménagement de principe proposé ci-avant, prévoit de tels cheminements, soit en **site propre**, soit **le long des voies** routières. Le projet de réaménagement de la RD 788 prévoit par ailleurs la création de voies parallèles destinées à promouvoir les déplacements doux, à l'échelle communale mais aussi entre Lannion et Perros-Guirec.

Ces aménagements se réaliseront sur des emprises publiques, ou nécessitent la délimitation d'un emplacement réservé comme c'est le cas au droit de la ZA de Keringant.

L'aménagement de ce type de cheminements (piétons et/ou cycles) vise à générer des quartiers plus conviviaux et surtout à limiter les déplacements automobiles, dans le souci du développement durable.

LES AMENAGEMENTS DE VOIRIE ET DES ESPACES PUBLICS

Le 1er janvier 2003, SAINT QUAY-PERROS a adhéré à Lannion Trégor Agglomération. Depuis cette date, de multiples échanges ont eu lieu entre la commune, la Communauté et le Département afin de trouver un accord sur le ré-aménagement de la RD 788.

Les grandes lignes de ce projet d'aménagement de la RD 788 ont été validées par les différentes partenaires à l'été 2007.

La Route Départementale 788 relie les communes de Lannion et de Perros-Guirec. Elle est un **axe majeur de desserte du littoral** pour la Communauté d'Agglomération de Lannion-Trégor et supporte un trafic de 12 487 véhicules par jour.

Elle a également une vocation de voie **de desserte pour un certain nombre de quartiers d'habitat ou de zones d'activités** qui se sont développés de part et d'autre de son axe.

Lannion Trégor Agglomération a donc engagé, en 2005, une étude de requalification de cette RD. L'étude a porté sur le tronçon Lannion – SAINT QUAY-PERROS, du carrefour de l'IUT au giratoire de Kerliviec.

Cette étude avait plusieurs objectifs :

- Définir des grands principes d'aménagement de la route départementale et des voies communales, afin de mieux concilier le trafic de transit et le trafic de desserte,
- Définir des prescriptions générales d'aménagement des abords de cette voie, afin d'assurer une image qualitative du territoire de la CALT,
- Améliorer et développer les liaisons douces à l'échelle de l'agglomération.

Prenant en compte les deux vocations complémentaires de transit et de desserte, les différents acteurs concernés par l'aménagement de cet axe (le Conseil Général, gestionnaire du réseau, la Communauté d'Agglomération Lannion-Trégor, les communes de Lannion et SAINT QUAY-PERROS) ont trouvé un consensus sur l'aménagement global et les grandes lignes suivantes ont été arrêtées :

- mise à 4 voies sur toute la longueur du Cruguil à Kerliviec.
- réalisation de 2 ronds-points supplémentaires aux carrefours principaux de Saint Meen et Ker Noël.
- Réalisation de voies latérales entre les ronds-points du Cruguil et de Saint Meen pour les dessertes locales et les transports doux.

Le plan joint en annexe du P.L.U. permet de visualiser ces principes.